

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 52/2023/DS-GĐT

Ngày: 27/12/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Cường

Các Thẩm phán: ông Lê Tự và ông Trương Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: bà Phạm Thị Thu Ba - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 27/12/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Bưu điện V; địa chỉ: số 109 đường Trần Hưng Đạo, phường C, quận H, thành phố HN.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Ch - Sinh năm: 1982; địa chỉ: tổ dân phố 7, phường E, thành phố Bt, tỉnh ĐL.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà H’Lát K Sinh năm: 1963; địa chỉ: Buôn Knia, xã E, huyện C, tỉnh ĐL.

3.2. Ông Y Khiêm B - Sinh năm: 1966; địa chỉ: Buôn Tria, xã C, huyện C, tỉnh ĐL.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 17/7/2019 bà Nguyễn Thị Kim Ch có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bưu điện L – Chi nhánh ĐL - Phòng giao dịch C theo hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019, số tiền cho vay là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 24 tháng, hình thức trả nợ: ngày 17/7/2020 trả nợ gốc 250.000.000 đồng, ngày 17/7/2021 trả nợ gốc 250.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà Nguyễn Thị Kim Ch và Ngân hàng có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD C ngày 17/7/2019, tài sản thế chấp gồm:

- Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.750m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL cho bà Nguyễn Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất.

- Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.380m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548507 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL cho bà Nguyễn Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất.

- Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.870m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548505 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL cho Nguyễn Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Kim Ch không trả được nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận. Như vậy kể từ ngày 18/7/2020 bà Ch đã vi phạm hợp đồng.

Vì vậy Ngân hàng TMCP Bưu điện L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Kim Ch phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng tổng số nợ (tạm tính đến ngày 16/11/2020) là 586.845.396 đồng, trong đó nợ gốc là 499.999.996 đồng, nợ lãi là 69.334.633 đồng, lãi phạt là 17.510,767 đồng và lãi suất phát sinh từ ngày 17/11/2020 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HDTD70B201963 ngày 17/7/2019.

Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP Bưu điện L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Kim Ch phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng:

- Số tiền nợ gốc là 499.999.907 đồng.
- Số tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 27/9/2022:
 - + Lãi trong hạn: 89.888.058 đồng.
 - + Lãi quá hạn: 157.590.393 đồng.
- Lãi chậm trả lãi: 16.626.107 đồng.

Và tiếp tục tính lãi từ ngày 28/9/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HDTD70B201963 ngày 17/7/2019. Trường hợp bà Ch không thanh toán được nợ cho Ngân hàng thì ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan thi hành án có thẩm quyền xử lý các tài sản bảo đảm nêu trên để thu hồi nợ vay.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Kim Ch trình bày: Ngày 17/7/2019, bà Nguyễn Thị Kim Ch có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bưu điện L – chi nhánh ĐL - Phòng giao dịch C theo hợp đồng tín dụng số

HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019, số tiền cho vay là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 24 tháng, hình thức trả nợ: ngày 17/7/2020 trả nợ gốc 250.000.000 đồng, ngày 17/7/2021 trả nợ gốc 250.000.000 đồng.

Tài sản thế chấp cho khoản vay trên theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD Cư Mgar ngày 17/7/2019 gồm các tài sản là quyền sử dụng đất thuộc:

- Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.750m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL cho bà Nguyễn Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất.

- Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.380m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548507 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL cho bà Nguyễn Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất.

- Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.870m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548505 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL cho bà Nguyễn Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất.

Nguồn gốc các quyền sử dụng đất nêu trên do bà Ch nhận chuyển nhượng từ bà H'Lat K vào năm 2019, lý do chuyển nhượng là bà H'Lat K cần vay tiền, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà C và bà H'Lat K không có thỏa thuận gì đối với các tài sản thuộc thửa đất số 80 và thửa đất số 79 do ông Y Khiêm B quản lý, sử dụng. Đối với tài sản gắn liền với đất thì khi Ngân hàng thẩm định bà Ch có nói với cán bộ thẩm định của Ngân hàng là tài sản cây cối gắn liền với thửa đất số 61 là của bà H'Lat K trực tiếp quản lý, canh tác, tài sản cây cối gắn liền với thửa đất số 80 và thửa đất số 79 là của ông Y Khiêm B trực tiếp quản lý, canh tác.

Do việc làm ăn gặp nhiều khó khăn nên từ khi vay đến nay bà Ch chưa trả được nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận. Bà Ch đồng ý trả nợ cho Ngân hàng TMCP Bưu điện L với tổng số tiền:

Số tiền nợ gốc là 499.999.907 đồng.

Số tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 27/9/2022:

- + Lãi trong hạn: 89.888.058 đồng

- + Lãi quá hạn: 157.590.393 đồng.

- + Lãi chậm trả lãi: 16.626.107 đồng và tiếp tục tính lãi từ ngày 28/9/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019. Bà Ch đồng ý cho Ngân hàng xử lý các tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD C ngày 17/7/2019.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H'Lat K trình bày:*

Các thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.380m²; thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.870m² và thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9 diện tích 2.750m², tại xã E, huyện Cư Mgar, tỉnh ĐL có nguồn gốc của gia đình bà H'Lat K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999. Năm 2014 chồng bà H'Lat K mất nên gia đình thống nhất bà H'Lat K được thừa kế và sang tên lại toàn bộ các thửa đất trên cho bà H'Lat K. Sau đó, do gia đình thiếu người nên bà H'Lat K đã chuyển nhượng sang tên các quyền sử dụng đất cho bà Ch, từ khi chuyển nhượng cho đến nay bà H'Lat K vẫn là người trực tiếp canh tác trên thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.380m²; còn hai thửa đất còn lại là thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.870m² và thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9 diện tích 2.750m² thì ông Y Khiêm là người trực tiếp quản lý, canh tác. Nay Ngân hàng khởi kiện bà Ch trả tổng số tiền tạm tính đến ngày 27/9/2022 là 764.104.465 đồng và lãi suất phát sinh thì bà H'Lat K không có ý kiến gì. Tại phiên tòa, bà H'Lat K cho rằng đối với việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà Ch thì bà không có ý kiến gì, khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Ch và bà H'Lat K không có thỏa thuận gì đối với các tài sản thuộc thửa đất số 80 và thửa đất số 79 do ông Y Khiêm B quản lý, sử dụng. Đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.380m² mà bà H'Lat K đang quản lý, sử dụng hiện nay đã sang nhượng nên không có ý kiến hay tranh chấp gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y Khiêm B, người đại diện theo ủy quyền cho ông Y Khiêm B và H'BLim B cùng thống nhất trình bày: Ông Y Khiêm B bắt đầu canh tác trực tiếp trên thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.870m² và thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9 diện tích 2.750 m², tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL từ năm 2013 cho đến nay. Vì theo phong tục của người Ê Đê, sau khi chồng của chị H'Lat Ksor chết, gia đình thống nhất giao cho ông Y Khiêm B các thửa đất này để canh tác. Nay Ngân hàng khởi kiện bà Ch trả số tiền vay và lãi suất phát sinh thì ông Y Khiêm không có ý kiến gì. Tuy nhiên, đối với việc xử lý tài sản là các thửa đất số 79 và thửa đất số 80 thì ông Y Khiêm B không đồng ý, bởi vì toàn bộ cây trồng trên đất bao gồm cây cà phê, cây điều là tài sản của ông Y Khiêm B, Ngân hàng không kiểm tra hiện trạng thực tế các thửa đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Y Khiêm B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh ĐL đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 220; Điều 227; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng các Điều 122, 130, 131, 133, 317, 318, 325 Bộ luật dân sự năm 2015:

- Áp dụng các Điều 91; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng năm 2010;
- Áp dụng Điều 4; Điều 56; Điều 58 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm;
- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.
- Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Bưu điện V.

[1]. Buộc bà Nguyễn Thị Kim Ch phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền là 764.104.465 đồng, trong đó:

- Số tiền nợ gốc là 499.999.907 đồng.
- Số tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 27/9/2022:
- Lãi trong hạn: 89.888.058 đồng
- Lãi quá hạn: 157.590.393 đồng.
- Lãi chậm trả: 16.626.107 đồng và tiếp tục tính lãi từ ngày 28/9/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019.

[2] Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim Ch không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ khoản nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý các tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.380m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548507 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL cho bà Nguyễn Thị Kim Ch, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HDTC/PGD Cư Mgar ngày 17/7/2019.

Trường hợp bà Nguyễn Thị Kim Ch trả được nợ cho Ngân hàng thì sau khi bà Nguyễn Thị Kim Ch trả hết nợ, Ngân hàng phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim Ch bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ548507 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019.

[3]. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HDTC/PGD C ngày 17/7/2019 bị vô hiệu đối với các tài sản là quyền sử dụng đất thuộc:

+ Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.870 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548505 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL cho bà Nguyễn Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất.

+ Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.750m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp

ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL cho bà Nguyễn Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất.

Buộc Ngân hàng phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim Ch bản chính: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548505 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 80/QĐ-VKS-DS ngày 16/11/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

1. Kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 188/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh ĐL.

2. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng: hủy toàn bộ dân sự sơ thẩm số 188/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh ĐL; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh ĐL xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Tạm đình chỉ thi hành bản án dân sự sơ thẩm số 188/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố B, tỉnh ĐL cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm.

* Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 80/QĐ-VKS-DS ngày 16/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 17/7/2019 bà Nguyễn Thị Kim Ch ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng TMCP Bưu điện L - Chi nhánh ĐL - Phòng giao dịch C theo hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019, số tiền cho vay là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), thời hạn vay là 24 tháng, hình thức trả nợ: ngày 17/7/2020 trả nợ gốc 250.000.000 đồng, ngày 17/7/2021 trả nợ gốc 250.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí liên quan đến chăm sóc cây cà phê và hồ tiêu...Để đảm bảo cho khoản vay trên thì bà Nguyễn Thị Kim Ch và Ngân hàng có ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HĐTC/PGD C ngày 17/7/2019, tài sản thế chấp gồm:

- Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.750m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL đứng tên Nguyễn Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất.

- Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.380m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548507 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL đứng tên Nguyễn Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất.

- Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.870m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548505 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL đứng tên Nguyễn Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Nguyễn Thị Kim Ch không trả được nợ gốc, nợ lãi cho Ngân hàng như đã thỏa thuận. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị Kim Ch trả nợ cho Ngân hàng TMCP Bưu điện L - Chi nhánh ĐL - Phòng giao dịch C theo hợp đồng tín dụng đã ký kết ngày 17/7/2019 với tổng số tiền là 764.104.465 đồng, trong đó: Số tiền nợ gốc là 499.999.907 đồng; Lãi trong hạn: 89.888.058 đồng; Lãi quá hạn: 157.590.393 đồng; Lãi chậm trả: 16.626.107 đồng và tiếp tục tính lãi từ ngày 28/9/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HĐTD70B201963 ngày 17/7/2019 là đúng quy định pháp luật.

[2]. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp:

[2.1]. Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.380m², được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548507 đứng tên Nguyễn Thị Kim Ch tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL được bà Ch thế chấp cho Ngân hàng L theo Hợp đồng thế chấp số 56/2019/HĐTC/PGD ngày 17/7/2019. Hợp đồng được các bên tự nguyện ký kết, được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Tài sản trên đất do bà H'Lat Ksor đang quản lý, sử dụng, hiện nay đã sang nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim Ch. Quá trình giải quyết vụ án bà H'Lat Ksor không có ý kiến hay tranh chấp gì. Do đó, trong trường hợp bà Nguyễn Thị Kim Ch không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là đúng quy định pháp luật.

[2.2]. Đối với thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.750m² và thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.870m² tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL đứng tên Nguyễn Thị Kim Ch: Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Y Khiêm B cho rằng tài sản trên đất của 02 thửa đất nêu trên là do Ông canh tác, sử dụng từ năm 2013. Do đó, việc bà Ch thế chấp quyền sử dụng đất của 02 thửa đất nêu trên cho Ngân hàng mà không hỏi ý kiến Ông là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông. Ông đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với tài sản thế chấp là 02 thửa đất nêu trên.

Xét thấy, căn cứ theo Hợp đồng tín dụng mà các bên ký kết, thể hiện: mục đích bà Ch vay vốn Ngân hàng là để thanh toán các chi phí liên quan đến chăm sóc cây cà phê và hồ tiêu. Tại “Giấy đề nghị vay vốn kiêm phương án vay vốn” (BL12)

bà Ch cam kết “*Nếu được vay vốn ...Ngân hàng Bưu điện L toàn quyền xử lý Quyền sử dụng đất và tất cả tài sản gắn liền với đất này để thu hồi nợ....*”. Như vậy, ngay tại thời điểm xin vay vốn bà Ch đã xác định việc thế chấp tài sản bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Mặt khác, căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ vụ án thấy, tại Biên bản định giá ngày 13/7/2019 của Tổ thẩm định tài sản bảo đảm Chi nhánh ĐL và khảo sát theo Biên bản khảo sát hiện trạng nhà - đất, tại Mục II đối chiếu hồ sơ pháp lý và thực tế tài sản, hàng ngang số 9 Tài sản 1, 2, 3 tại mục “*Thông tin thực tế*” thể hiện tài sản trên đất “*chuyên canh cà phê, hồ tiêu*”; tại Biên bản khảo sát hiện trạng Nhà - đất, Thông báo kết quả định giá; Biên bản xác nhận cây trồng trên đất... đều có chữ ký của bà Ch ký xác nhận với tư cách là chủ sở hữu tài sản trên đất. Như vậy, quá trình thẩm duyệt hợp đồng vay vốn, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định tài sản theo đúng quy định pháp luật. Bà Ch trình bày có đề cập với cán bộ thẩm định, tài sản trên đất của các thửa đất số 79, 80 là do ông Y Khiêm Bcanh tác, sử dụng nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh đã khai báo với Ngân hàng. Do đó, tại thời điểm ký kết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp, Ngân hàng chỉ có thể căn cứ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Nguyễn Thị Kim Ch và xác nhận của bà Ch xác định mình là chủ sở hữu tài sản gắn liền trên đất để thực hiện giao dịch mà không thể biết được tài sản trên đất là của ông Y Khiêm Byă. Quá trình giải quyết vụ án bà Ch thừa nhận nợ và đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp. Do đó, có căn cứ xác định trong trường hợp này Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 3 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bà Ch vi phạm nghĩa vụ trả nợ và không có khả năng thanh toán, Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Bưu điện V yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình, tuyên vô hiệu đối với tài sản thế chấp thuộc thửa đất số 79, 80 là chưa đủ căn cứ.

[3]. Đối với tài sản hiện nay ông Y Khiêm B đang canh tác trên thửa đất số 79, 80 (theo trình bày của ông Y Khiêm Byă), nếu ông Y Khiêm B có yêu cầu xem xét, giải quyết thì Tòa án cấp sơ thẩm khi giải quyết lại vụ án cần chú trọng công tác hòa giải, xem xét, giải quyết hài hòa để đảm bảo lợi ích của các bên đương sự.

Từ những nhận định trên, thấy rằng: Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2022/DSST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh ĐL đã xét xử có căn cứ, đúng pháp luật đối với phần buộc bà Nguyễn Thị Kim Ch phải trả cho Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Bưu điện V tổng số tiền là 764.104.465 đồng, trong đó: Số tiền nợ gốc là 499.999.907 đồng; Lãi trong hạn: 89.888.058 đồng; Lãi quá hạn: 157.590.393 đồng; Lãi chậm trả: 16.626.107 đồng và tiếp tục tính lãi từ ngày 28/9/2022 cho đến khi trả hết nợ theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng số HĐTĐ70B201963 ngày 17/7/2019. Bản án sơ thẩm

giải quyết chưa đủ căn cứ khi tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HDTC/PGD C ngày 17/7/2019 bị vô hiệu đối với các tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 79, 80. Do đó, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 80/QĐ-VKS-DS ngày 16/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343, Điều 345, Điều 348 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 80/QĐ-VKS-DS ngày 16/11/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 188/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh ĐL về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” giữa nguyên đơn là Ngân hàng TMCP Bưu điện L với bị đơn là bà Nguyễn Thị Kim Ch, về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 56/2019/HDTC/PGD C ngày 17/7/2019 bị vô hiệu đối với các tài sản là quyền sử dụng đất thuộc:

+ Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.870 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548505 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL đứng tên Nguyễn Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất.

+ Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 9, diện tích 2.750m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 548506 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh ĐL cấp ngày 27/6/2019 tọa lạc tại xã E, huyện C, tỉnh ĐL đứng tên Nguyễn Thị Kim Ch và tài sản gắn liền với đất.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh ĐL để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Các nội dung khác của Bản án sơ thẩm không bị hủy có hiệu lực pháp luật.

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND TP. B, tỉnh ĐL (kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự TP. B, tỉnh ĐL (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Giám đốc kiểm tra II và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Cường